

#0003002236

# Geschäftsfläche in Flachau

5542 Flachau



Mietpreis: 2.718,14 €
Nutzfläche: 116,00 m²

Zimmer: 2

### **IHR BETREUER**



Manuel Höllbacher, BSc.
Konzessionierter Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Salzburg
manuel.hoellbacher@immoraiffeisen.at
+43 664 6271713





### **BESCHREIBUNG**

Geschäftsräumlichkeiten in Zentrumslage!

Die angebotene Geschäftsfläche befindet sich im Herzen von Flachau, direkt an der Hauptstraße gelegen. Diese zentrale Lage bietet eine hervorragende Sichtbarkeit und leichte Erreichbarkeit für potenzielle Kunden. Die Nähe zu den Skiliften macht die Fläche besonders attraktiv für Geschäfte im Bereich Sportausrüstung und Bekleidung.

Die zur Vermietung stehende Geschäftsfläche umfasst ca. 116 m² und bietet somit ausreichend Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Räumlichkeiten sind optimal aufgeteilt und bieten neben dem Verkaufsraum eine Teeküche und zusätzlich stehen zwei separate Toiletten zur Verfügung.

Die Geschäftsfläche präsentiert sich in einem ansprechenden Zustand und ist bereit für die individuelle Gestaltung entsprechend den Bedürfnissen des zukünftigen Mieters.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, um Ihre Geschäftsidee an einem der beliebtesten Orte in Flachau zu verwirklichen. Bei Interesse oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Öffentliche Parkplätze befinden sich vor dem Eingang sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Geschäftslokals.

#### Größenaufstellung:

Geschäftsfläche ca. 103 m<sup>2</sup> Abstellraum ca. 6 m<sup>2</sup> Vorraum/Küche ca. 5 m<sup>2</sup> WC-Anlagen ca. 3 m<sup>2</sup> Lagerraum Keller ca. 31 m<sup>2</sup> Terrasse Eingang EG

#### Miete und Betriebskosten:

Mietzins netto ca. € 1865,00 zzgl. BK netto ca. € 400,00 zzgl. 20% USt ca. € 453,00 Gesamt/brutto ca. € 2718,00

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten Provision: 1-3 BMM zzgl. 20% USt.

#### Mietverhältnis:

Nach Vereinbarung mit dem Vermieter



Für Mietverträge von Geschäftsräumlichkeiten, ist eine Vergebührung in Höhe von 1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses zu entrichten.

Ordnungsgemäß verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler. Einen aktuellen Überblick finden Sie auf unserer Homepage raiffeisen-immobilien.at



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN FLÄCHEN

Objektkategorie Geschäftslokal, Studio / Nutzfläche ca. 116 m²

Atelier, Gesamtfläche ca. 116 m²

Gewerbe: Sonstiges

Vermietbare Fläche

ca. 116 m²

Nutzung Gewerbe

Vermarktungsart Miete

Eigentumsform Alleineigentum

Heizung Fernwärme:

Fernwärme

### **ENERGIEAUSWEIS**

In Bearbeitung

### **AUFTEILUNG**

Gesamtzimmeranzahl 2

Toiletten 2

Terrassen 1

### **MERKMALE**

Zustand Gut Erschließung Ortsüblicherschlossen

Keller Kellerabteil



# KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### **BASISKOSTEN**

Miete	<b>2.238,14</b> € inkl. 20% USt.

Summe Miete 2.238,14 € inkl. USt.

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten 480,00 € inkl. 20% USt.

### **GESAMTKOSTEN**

Monatliche Gesamtbelastung	<b>2.718,14</b> € inkl. USt.
Monather desannibelasiang	2.7 10,14 € IIIKI. UJI.

Mieter-Provision 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

### **NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung Keine



#### LAGE UND UMGEBUNG

Diese Geschäftsfläche befindet sich im Zentrum von Flachau in einer gut frequentierten Lage. Flachau ist ein aufstrebender Ort für alle Sport- und Naturbegeisterten. Neben einer hervorragenden Infrastruktur mit guter Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volks- und Sportmittelschule besticht der Ort mit einem großen Angebot an Sportund Freizeitmöglichkeiten im Sommer wie Winter. Im Sommer bietet der Ort ein abwechslungsreiches Angebot an Freizeiterlebnissen in wunderschöner Natur und Bergwelt und im Winter findet der Wintersportler im Skiverbund Ski Amade, eines der größten Wintersportgebiete in Europa mit 760 Pistenkilometer und 270 komfortablen Liftanlagen.

#### **INFRASTRUKTUR**

Kultur & Freizeit

< 500m: Snow Space Salzburg-Flachau

< 500m: Volksschule Flachau

Gaststätten

< 500m: Hofstadl

< 500m: Restaurant Hoagascht



# **GALERIE**













LINKS UND DOWNLOADS

Detailinformationen

<u>Grundriss</u>

